Chia Swee Lian dan lain-lain lwn Wong Chee Foong dan/atau penghuni-penghuni lain

MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — GUAMAN SIVIL NO WA-22NCVC-140–03 TAHUN 2017
NORDIN HASSAN H
20 DISEMBER 2018

Undang-Undang Tanah — Hakmilik — Hakmilik tidak boleh disangkal — Sama ada pemilik tidak berdaftar mempunyai hak untuk menjual tanah — Sama ada penduduk tidak sah mempunyai hak ekuiti terhadap tanah — Sama ada pembayaran cukai tanah atau pintu membuktikan hak atau kepentingan ekuiti — Kanun Tanah Negara s 340(2) — Akta Kontrak ss 24, 57(1) & (2)

Plaintif-plaintif dalam kes ini telah memfailkan saman terhadap defendan-defendan antara lain untuk mendapatkan milikan kosong sebahagian tanah Lot 5406, HS(M) 10677, Jalan Jambu Barasa 3, Mukim Jinjang Selatan Kuala Lumpur ('tanah tersebut') yang didiami defendan-defendan. Defendan-defendan pula telah memfailkan tuntutan balas untuk perintah-perintah seperti berikut: (a) perintah perlaksanaan spesifik perjanjian jualbeli tanah bertarikh 27 April 1976; atau (b) perintah di bawah s 417 Kanun Tanah Negara yang menguatkuasakan hak ekuiti dan kepentingan ekuiti defendan terhadap hartanah berkenaan dan perintah pecah geran di bawah sub-s 145(2)(a) Kanun yang sama; dan (c) deklarasi bahawa defendan berhak terhadap hartanah berkenaan dan perintah untuk plaintif sebagai pemegang amanah untuk memindah milik hartanah berkenaan kepada defendan. Plaintif pertama dan kedua merupakan pemilik berdaftar tanah tersebut manakala defendan telah mendiami sebahagian daripada tanah tersebut. Plaintif ketiga telah beberapa kali meminta bapa defendan yang tinggal di tanah tersebut untuk mengosongkan atau keluar dari tanah tersebut tetapi beliau enggan. Setelah bapa defendan-defendan meninggal dunia, defendan-defendan terus mendiami tanah tersebut sehingga sekarang. Kes plaintif adalah bahawa pemilik berdaftar tanah tersebut adalah plaintif pertama dan kedua, dan tanah tersebut meliputi tanah yang didirikan rumah yang sekarang didiami oleh defendan dan keluarganya. Plaintif memiliki tanah tersebut secara sah disisi undang-undang berdasarkan perjanjian bertarikh 30 November 1966 yang mana pemilik asal hartanah tersebut telah menjual setengah dari bahagian hartanah tersebut kepada plaintif ketiga dan setengah bahagian ini kemudiannya dipindahmilik kepada plaintif pertama dan kedua. Bagi setengah lagi bahagian tanah tersebut, plaintif pertama telah memperolehinya melalui perjanjian jual beli bertarikh 4 Februari 2013 yang ditandatangani antara plaintif pertama dengan Phang Chee Meng dan Pang

Chooi Lan. Sebelum itu seorang bernama Hung Kit Huen telah membina satu rumah kayu tetapi tidak tinggal dirumah tersebut kerana dihalang oleh pemilik asal dan anak-anaknya. Bapa defendan telah membeli rumah kayu berkenaan daripada Hung Kit Huen, namun sebelum bapa defendan menandatangani perjanjian bertarikh 24 Julai 1976 tersebut, plaintif ketiga telah menjelaskan dan memberi nasihat kepada bapa defendan berhubung status tanah tersebut namun tidak dipedulikan bapa defendan. Apabila bapa defendan meninggal dunia, defendan dan keluarganya terus tinggal di tanah tersebut sehingga sekarang dan enggan memberikan milikan kosong kepada plaintif-plaintif. Defendan pula menegaskan bahawa mereka mempunyai kepentingan pada tanah tersebut berasaskan fakta ianya telah dibeli oleh bapa defendan melalui perjanjian bertarikh 27 April 1976. Apabila bapa defendan meninggal dunia, waris dan adik beradik defendan telah menyerahkan hak berhubung tanah tersebut kepada defendan melalui satu surat ikatan penyerahakkan mutlak. Defendan juga menyatakan bahawa tanah tersebut tidak dijual kepada plaintif ketiga kerana tanah tersebut bukan kepunyaan Hong Kit. Defendan menyatakan mereka mempunyai hak ekuiti terhadap tanah tersebut. Isu untuk dibicarakan adalah: (i) sama ada plaintif pertama dan plaintif kedua adalah pemilik berdaftar yang sah bagi keseluruhan tanah tersebut; (ii) sama ada defendan mempunyai kepentingan ekuiti ke atas tanah tersebut; (iii) sama ada perjanjian bertarikh 27 April 1976 yang ditandatangani oleh Hung Kit Huen dengan bapa defendan, Wong Jeng Young adalah sah di sisi undang-undang; (iv) sama ada perjanjian jual beli tanah tersebut antara Hung Kit Huen dan Lam Sam Looi bertarikh 10 Ogos 1963 adalah sah di sisi undang-undang; dan (v) sama ada defendan atau mendiang bapa defendan mempunyai hak di sisi undang-undang untuk mendiami tanah tersebut.

Diputuskan, membenarkan tuntutan plaintif-plaintif dan menolak tuntutan balas defendan:

(1) Berdasarkan keterangan dokumentar dan keterangan lisan PW1, adalah jelas bahawa plaintif pertama dan kedua adalah pemilik berdaftar disisi undang-undang dan mereka mempunyai hakmilik tidak boleh disangkal terhadap tanah tersebut (lihat perenggan 19–20).

(2) Berdasarkan keterangan yang dibentangkan dalam kes ini, tidak menunjukkan apa-apa fraud, misrepresentasi, pendaftaran hakmilik secara penipuan atau tidak teratur atau hakmilik diperolehi secara tidak sah di sisi undang-undang. Kesannya, peruntukkan sub-s 340(2) Kanun Tanah Negara tidak terpakai dalam kes ini (lihat perenggan 24).

(3) Hung Kit Huen yang bukan pemilik berdaftar kepada mana-mana bahagian hartanah tersebut tidak berhak untuk menjual mana-mana bahagian hartanah tersebut kepada bapa defendan. Oleh itu perjanjian jualbeli bertarikh 27 April 1976 antara Hung Kit Huen dan bapa defendan adalah tidak sah. Selain itu, perjanjian bertarikh 27 April 1976

tersebut yang menafikan kesan dan pemakaian sub-s 304(1) Kanun Tanah Negara adalah tidak sah di bawah s 24 Akta Kontrak 1950. Perjanjian tersebut juga, setelah ditandatangani, tidak dapat dilaksanakan dan adalah tidak sah menurut peruntukan s 57(1) dan (2) Akta Kontrak 1950 (lihat perenggan 29 & 32–33).

(4) Defendan telah menduduki hartanah secara tidak sah dan oleh itu tidak dilindungi oleh undang-undang dan tidak mempunyai ekuiti terhadap hartanah yang diduduki. Bukti pembayaran cukai tanah atau cukai pintu oleh defendan dalam kes ini tidak membuktikan defendan mempunyai hak atau kepentingan ekuiti terhadap hartanah yang diduduki oleh plaintif tersebut. Walaupun defendan dikatakan telah lama mendiami hartanah tersebut, ianya tidak menghalang tindakan pemilik berdaftar mengambil tindakan dan isu had masa tidak timbul seperti dinyatakan di bawah s 34 Kanun Tanah Negara (lihat perenggan 36 & 38–39).

[English summary

The plaintiffs in this case had filed a suit against the defendant, among others to obtain vacant possession a portion of land being Lot 5406, HS(M) 10677, Jalan Jambu Barasa 3, District of South Jinjang Kuala Lumpur ('the said land') which were the defendant resided in. the defendant filed a counterclaim to obtain the following orders: (a) an order for specific performance of a sale and purchase agreement of land dated 27 April 1976; or (b) an order under s 417 of the National land Code which enforced the defendant' equitable rights and interest towards the said land and an order of subdivision of title under sub-s 145(2)(a) of the same Code; and (c) a declaration that the defendant have rights concerning the said land and an order to the plaintiffs as trustees to transfer the said land to the defendant. The first and second plaintiff were the registered proprietors of the said land while the defendant had resided on a portion of the said land. The third plaintiff had several times requested from the defendant' father to vacate or leave the said land but was refused. After the defendant' father passed away, the defendant continued to reside on the said land until today. The plaintiffs' case was that the first and second plaintiff were the registered proprietor of the said land, and the said land includes the land where a house was erected which is now the residence of the defendant and his family. The plaintiffs owned the land legally based on an agreement dated 30 November 1966 where the original owners of the land had sold a portion of the said land to the third plaintiff and another half of the said land, was obtained by the first plaintiff vide a sale and purchase agreement dated 4 February 2013 which was signed by the first plaintiff and Phang Chee Meng and Pang Chooi Lai. Prior to that a person named Hung Kit Huen had built a wooden house but did not reside in the said house because he was stopped by the original owners and his children. The defendant' father had bought the said wooed house from Hung Kit Huen, however before the defendant' father signed the said agreement dated 24 July 1976, the third plaintiff had explained

A and advised the defendant' father concerning the said land, but was ignored but the defendant' father. When the defendant' father passed away, the defendant and his family continued to reside on the said land until today and refused to deliver vacant possession to the plaintiffs. The defendants aver that they had rights over the said land based on the fact that it was bought by the defendant's B father vide an agreement dated 27 April 1976. When the defendant's father passed away, the heir and the defendant's siblings had surrendered rights concerning the said land to the defendant vide an absolute deed of assignment. The defendants also state that the said land was not sold to the third plaintiff because the said land did not belong to Hong Kit. The defendants state that C they have equitable rights over the said land. The issues to be tried are: (i) whether the first and second plaintiff were the legitimate registered proprietor of the entirety of the said land; (ii) whether the defendants have an equitable right over the said land; (iii) whether the agreement dated 27 April 1976 which was signed by Hung Kit Huen and the defendant's father, Wong D Jeng Young is legally valid; (iv) whether the agreement of sale for the said land between Hung Kit Huen and Lam Sam Looi dated 10 August 1963 were legally valid; and (v) whether the defendants or the late defendants' father had legal rights to reside on the said land.

E **Held**, allowing the plaintiffs' claim and dismissing the defendants' counter claim:

(1) Based on documentary and oral evidence of PW1, it is clear that the first and second plaintiff were the legal registered proprietors and they had an F indefeasible right towards the said land (see paras 19–20).

(2) Based on the evidence that was presented in this case, it did not show any fraud, misrepresentation, transfer of ownership by cheating or not in order or the ownership was obtained illegally. The effect of sub-s 340(2) of the National Land Code is inapplicable in this case (see para 24).

G

(3) Hung Kit Huen was not the registered owner of any portion of the said land and was not entitled to sell any portion of the said land to the defendants' father. Therefore, the sale and purchase agreement dated 27 April 1976 between Hung Kit Huen and the defendants' father is not H valid. Other than that, the said agreement dated 27 April 1976 which denied the effect and application of sub-s 340(1) of the National Land Code is illegal pursuant to s 24 of the Contracts Act 1950. The said agreement also, after it was signed, could not be enforced and is illegal by virtue of s 57(1) and (2) of the Contracts Act 1950 (see paras 29 & 32–33).

I

(4) The defendants who resided on that land unlawfully therefore could not be protected by law and did not have equity over the said land. The proof of payment of quit rent by the defendants in this case did not prove that the defendants had rights or interest towards the said land which was

resided by the said plaintiff. Even though the defendant was said to have resided for a long time on the said land, it did not bar the registered proprietor's right to take action and the issue of limitation did not arise as stated in s 34 of the National Land Code (see paras 36 & 38–39).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai hakmilik tidak boleh disangkal, lihat 8(3) *Mallal's Digest* (5th Ed, 2017 Reissue) perenggan 5792–5798.

Kes-kes yang dirujuk

Chung Khiaw Bank Ltd v Hotel Rasa Sayang Sdn Bhd & Anor [1990] 1 MLJ 356, MA (dirujuk)

Immetec Sdn Bhd v Yong Tai Hoong & Anor [1995] 1 MLJ 390; [1994] 4 CLJ 692, MT (dirujuk)

Kandiah Peter v Public Bank Bhd [1994] 1 MLJ 119; [1993] 2 AMR 49, MA (dirujuk)

Orang-Orang Yang Tidak Dikenali Yang Menduduki Atas Tanah Geran No SP 1642, Portion No 3, (dikenali sebagai Kampung Baru Pulau Tiga, Sungai Layar) Mukim Sungai Petani, Daerah Kuala Muda, Kedah v Dato' Seri M Mahadevan a/l A Mahalingam [2018] MLJU 302, MR (dirujuk)

Punca Klasik Sdn Bhd v All Persons in Occupation of the Wooden House Erected on a Portion of Land Held Under Grant No 26977 for Lot 4271 in the Township of Johor Bahru, Johor and another action (No 2) [1996] 5 MLJ 92; [1995] 4 BLJ 337, MT (dirujuk)

T Sivam a/l Tharamalingam (as representative/administrator for the estate of Nagamuthu a/l Periasamy, deceased) v Public Bank Bhd [2018] 5 MLJ 711, MP (dirujuk)

Tetuan Tokoyaki Property Sdn Bhd v Sam Kok Sang @ Tham Sow Seng & Ors [2001] 1 MLJ 585, MT (diikut)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Keterangan 1950 s 90
Akta Kontrak 1950 ss 24, 57(1), (2)
Kanun Tanah Negara ss 34, 48, 145(2)(a), 340(1), (2), 417

Siti Saliah Salim (Peter Goh & Nor Jaswa) bagi pihak plaintif.
Harold Tan Kok Leng (Harold & Lam Partnership) bagi pihak defendan.

Nordin Hassan H:

PENDAHULUAN

[1] Plaintif-plaintif dalam kes ini memfailkan saman terhadap defendan antara lain untuk mendapatkan milikan kosong sebahagian tanah Lot 5406,

HS(M)10677, Jalan Jambu Berasa 3, Mukim Jinjang Selatan Kuala Lumpur yang didiami oleh defendan.

[2] Alamat bagi sebahagian tanah tersebut adalah No 937, Jalan Jambu Berasa 3, Mukim Batu, Jinjang Selatan Kuala Lumpur.

[3] Plaintif-plaintif juga menuntut gantirugi dan kos dari pihak defendan.

[4] Defendan pula membuat tuntutan balas antaranya, untuk perintah-perintah berikut:

(a) perintah perlaksanaan spesifik perjanjian jualbeli tanah bertarikh 27 April 1976; atau

(b) perintah di bawah s 417 Kanun Tanah Negara yang menguatkuasakan hak ekuiti dan kepentingan ekuiti defendan terhadap hartanah berkenaan dan perintah pecah geran di bawah sub-s 145(2)(a) Kanun yang sama; dan

(c) deklarasi bahawa defendan berhak terhadap hartanah berkenaan dan perintah untuk plaintif sebagai pemegang amanah untuk memintahmilik hartanah berkenaan kepada defendan.

RINGKASAN FAKTA

[5] Plaintif pertama dan kedua adalah pemilik berdaftar hartanah yang dikenali sebagai PT5406, HS(M)10677, Jalan Jambu Berasa 3, Mukim Batu, Jinjang Selatan, Kuala Lumpur ('hartanah tersebut')

[6] Defendan telah mendiami sebahagian hartanah tersebut dengan alamat 937, Jalan Jambu Berasa 3, Jinjang Selatan, 52200 Kuala Lumpur.

[7] Plaintif ketiga iaitu bapa plaintif kedua, telah beberapa kali meminta bapa defendan yang juga tinggal di hartanah tersebut untuk mengosongkan atau keluar dari hartanah berkenaan tetapi beliau enggan berbuat demikian.

[8] Setelah bapa defendan meninggal dunia, defendan terus mendiami hartanah tersebut sehingga sekarang. Permintaan plaintif-plaintif untuk defendan mengosongkan hartanah tersebut juga tidak dipatuhi.

[9] Seterusnya, plaintif pertama dan kedua kemudiannya telah memfailkan satu saman pemula di Mahkamah Tinggi iaitu No 24NCVC-1135–08 Tahun 2014 tetapi mahkamah memutuskan kes tersebut tidak boleh diputuskan melalui keterangan afidavit dan perlu secara tindakan writ dengan memanggil saksi-saksi untuk memberi keterangan. Mahkamah telah menolak saman

pemula ini dan memerintahkan kedua-dua plaintif membayar kos RM8,000 kepada defendan. Jumlah kos ini telah dibayar kepada defendan.

[10] Selanjutnya, plaintif-plaintif melalui surat dari peguam mereka bertarikh 31 Mac 2014, telah memberi notis kepada defendan untuk memberi milikan kosong hartanah yang didiami oleh defendan tersebut kepada plaintif-plaintif tetapi defendan masih enggan berbuat demikian.

[11] Setelah itu, melalui surat peguam plaintif-plaintif kepada defendan bertarikh 21 April 2015, plaintif-plaintif sekali lagi meminta milikan kosong hartanah berkenaan dan menyatakan niat untuk menuntut gantirugi dari defendan sekiranya gagal menyerahkan milikan kosong hartanah tersebut kepada plaintif-plaintif sebelum 6 Mei 2015.

[12] Sehingga hari ini, milikan kosong hartanah yang dituntut oleh plaintif tidak diserahkan oleh defendan.

KES PLAINTIF

[13] Kes plaintif dapat dirumuskan seperti berikut:

(a) hartanah PT5406, HS(M)10677, Jalan Jambu Berasa 3, Mukim Batu, Jinjang Selatan, Kuala Lumpur, pemilik berdaftarnya adalah plaintif pertama dan plaintif kedua;

(b) hartanah ini meliputi meliputi tanah yang didirikan rumah yang sekarang didiami oleh defendan dan keluarganya;

(c) hartanah PT5406 ini dimiliki oleh plaintif pertama dan plaintif kedua secara sah di sisi undang-undang melalui fakta dan proses berikut:

(i) berdasarkan perjanjian bertarikh 30 November 1966, pemilik asal hartanah tersebut, Wong Kit, telah menjual *setengah dari bahagian* hartanah tersebut kepada plaintif ketiga iaitu bapa kepada plaintif kedua;

(ii) setengah bahagian hartanah ini kemudiannya telah dipindahmilik kepada plaintif kedua oleh plaintif ketiga; dan

(iii) bagi setengah lagi bahagian hartanah tersebut, plaintif pertama iaitu isteri plaintif kedua telah memperolehinya melalui perjanjian jualbeli bertarikh 4 Februari 2013 yang ditandatangani antara plaintif pertama dengan Phang Chee Meng dan Pang Chooi Lan;

(d) sebelum itu, seorang bernama Hung Kit Huen ada membina sebuah rumah kayu di atas tanah berkenaan tetapi tidak tinggal dirumah tersebut kerana dihalang oleh Wong Kit dan anak-anaknya;

(e) Hung Kit Huen membuat rumah berkenaan kerana dikatakan telah membeli hartanah berkenaan dari seorang bernama Lam Sam Looi melalui perjanjian bertarikh 10 Ogos 1963;

(f) Hung Kit Huen kemudian tidak pernah menduduki rumah kayu yang telah dibina tersebut tetapi sebaliknya menjual rumah berkenaan kepada bapa defendan melalui perjanjian bertarikh 27 April 1976;

(g) berdasarkan perjanjian tersebut, Hung Kit Huen hanya menjual rumah berkenaan kepada bapa defendan kerana beliau bukan pemilik berdaftar hartanah tersebut;

(h) sebelum bapa defendan menandatangani perjanjian bertarikh 24 Julai 1976 berkenaan, plaintif ketiga telah menjelaskan dan memberi nasihat kepada bapa defendan berhubung status hartanah berkenaan tetapi tidak dipedulikan oleh bapa defendan yang kemudian telah tinggal di rumah tersebut tanpa kebenaran plaintif ketiga, Wong Kit dan anak-anaknya; dan

(i) seterusnya, setelah bapa defendan meninggal dunia, defendan dan keluarganya terus tinggal di hartanah berkenaan sehingga sekarang dan enggan memberi milikan kosong kepada plaintif-plaintif walaupun telah diminta berbuat demikian.

KES DEFENDAN

[14] Kes defendan pula dapat dirumuskan seperti berikut:

(a) defendan menegaskan ada kepentingan pada hartanah yang didiami oleh defendan iaitu Lot 937, HS(M)10677, PT5406 ('Lot 937');

(b) kepentingan terhadap Lot 937 tersebut berasaskan ianya telah dibeli oleh bapa defendan, Wong Jeng Young melalui perjanjian bertarikh 27 April 1976 yang ditandatangani oleh Hung Kit Huen sebagai penjual dan bapa defendan;

(c) apabila bapa defendan telah meninggal dunia, waris dan adik beradik defendan telah menyerahkan hal berhubung Lot 937 tersebut kepada defendan melalui satu surat ikatan penyerahakkan mutlak ('deed of absolute assignment') bertarikh 17 Jun 2016;

(d) defendan juga menegaskan bahawa Hung Kit Huen sebelum itu telah membeli Lot 937 tersebut dari seorang bernama Lam Sam Looi;

(e) selain itu, defendan menyatakan bahawa Lot 937 tidak dijual kepada plaintif ketiga dalam perjanjian jualbeli bertarikh 30 November 1966 tersebut kerana Lot 937 tersebut bukan kepunyaan Wong Kit; dan

(f) sehubungan itu, defendan menyatakan mempunyai kepentingan ekuiti terhadap Lot 937 berkenaan.

ISU-ISU UNTUK DIBICARAKAN

[15] Isu-isu utama untuk dibicarakan dalam kes ini adalah seperti berikut:

(a) sama ada plaintif pertama dan plaintif kedua adalah pemilik berdaftar yang sah bagi keseluruhan hartanah PT5406, HS(M)10677, Jalan Jambu Berasa 3, Mukim Jinjang Selatan;

(b) sama ada defendan mempunyai kepentingan ekuiti ke atas Lot 937, PT5406, HS(M)10677 tersebut;

(c) sama ada perjanjian bertarikh 27 April 1976 yang ditandatangani oleh Hung Kit Huen dengan bapa defendan, Wong Jeng Young adalah sah di sisi undang-undang;

(d) sama ada perjanjian jual beli Lot 937 antara Hung Kit Huen dan Lam Sam Looi bertarikh 10 Ogos 1963 adalah sah di sisi undang-undang; dan

(e) sama ada defendan atau mendiang bapa defendan mempunyai hak di sisi undang-undang untuk mendiami Lot 937 tersebut.

KEPUTUSAN MAHKAMAH INI

[16] Di antara isu utama yang perlu dilihat dalam kes ini pertamanya, adalah hak plaintif pertama dan kedua pada hartanah yang menjadi pertikaian dalam kes ini.

[17] Berdasarkan geran hakmilik hartanah tersebut dan keterangan Penolong Pengarah Pejabat Tanah dan Galian Kuala Lumpur, Nor Laila bt Saifun (PW1), pemilik berdaftar keseluruhan tanah PT5406, HS(M)10677, Jalan Jambu Berasa 3, Mukim Jinjang Selatan Kuala Lumpur yang berkeluasan 859.96 meter persegi adalah plaintif pertama dan plaintif kedua.

[18] PW1 juga, berdasarkan dokumen pejabat tanah dan geran hakmilik tanah berkenaan, menjelaskan sejarah atau latarbelakang transaksi pindahmilik tanah tersebut iaitu seperti berikut:

(a) pada 7 Ogos 1967, telah berlaku pindahmilik dari Wong Kit kepada Fong So @ Foong Choo Peng (plaintif ketiga) iaitu 1/2 bahagian dari hartanah tersebut.

Keterangan ini juga selaras dengan perjanjian jualbeli bertarikh 30 November 1966 yang menunjukkan Wong Kit telah menjual 1/2 bahagian hartanah tersebut kepada plaintif ketiga;

(b) berkaitan 1/2 bahagian lagi hartanah berkenaan, pada 30 April 1975 Wong Kit telah memindahmilik hartanah tersebut 1/4 bahagian kepada Phang Yee Ngow dan 1/4 bahagian lagi kepada Phang Sum Ngow;

(c) seterusnya, pada 12 Mei 2003, Phang Sum Ngow telah menyerahmilik 1/4 haknya tersebut kepada Phang Chee Meng dan Phang Chooi Lan melalui nombor perserahan 1752/2003;

(d) apabila Phang Yew Ngow telah meninggal dunia, diturun milik hak 1/4 dari hartanah tersebut kepada Phang Chee Meng melalui nombor perserahan 1852/2003;

(e) selanjutnya, plaintif pertama melalui perjanjian jualbeli bertarikh 4 Februari 2013 telah membeli 1/2 dari hartanah tersebut dari Phang Chee Meng dan Phang Chooi Lan dengan harga RM200,000; dan

(f) pada 23 Ogos 2013, 1/2 lagi bahagian hartanah tersebut yang dimiliki oleh plaintif ketiga di pindahmilik kepada anaknya iaitu plaintif kedua dengan nombor perserahan 6987/2013.

[19] Berdasarkan keterangan dokumentar dan keterangan lisan PW1, adalah jelas bahawa plaintif pertama dan plaintif kedua adalah pemilik berdaftar yang sah di sisi undang-undang.

[20] Sehubungan dengan itu, plaintif pertama dan plaintif kedua mempunyai hakmilik tidak boleh sangkal (*indefeasible title*) terhadap hartanah berkenaan. Ini diperuntukan oleh undang-undang di bawah sub-s 340(1) Kanun Tanah Negara yang memperuntukkan:

> (1) The title of interest of any person or body for the time being registered as proprietor of any land, or in whose name any lease, charge or easement is for the time being registered, shall, subject to the following provisions of this section, be indefeasible.

[21] Hakmilik tidak boleh sangkal ini hanya tidak terpakai dalam keadaan-keadaan yang dinyatakan di bawah sub-s (2) Kanun yang sama iaitu seperti berikut:

> (2) The title of interest of any such person or body shall not be indefeasible —
>
> (a) *in any case of fraud or misrepresentation* to which the person or body, or any agent of the person or body, was a party or privy; or
>
> (b) where *registration was obtained by forgery*, or by means of an insufficient or void instrument; or
>
> (c) where the *title or interest was unlawfully acquired* by the person or body in the purported exercise of any power or authority conferred by any written law.

[22] Doktrin hakmilik tidak boleh sangkal ini adalah jelas maksudnya dan yang utamanya adalah pemilik berdaftar sesuatu hartanah tersebut mempunyai hakmilik sah terhadap hartanah berkenaan.

[23] Berhubung doktrin ini, bersesuaian dirujuk kes Mahkamah Persekutuan *T Sivam a/l Tharamalingam (as representative/administrator for the estate of Nagamuthu a/l Periasamy, deceased) v Public Bank Bhd* [2018] 5 MLJ 711, di mana Azahar Mohamed HMP menjelaskan:

> [32] The concept of indefeasibility of title is central to our Torrens system of registration of title, which provides for the registration of all titles and interests. Under it, *a title is made conclusive on registration, subject however to statutory exceptions, so that the State guarantees that the title is unimpeachable* (see *The Centenary of the Torrens System in Malaysia* edited by Tan Sri Datuk Professor Ahmad Ibrahim and Judith Sihombing, at p 1). *The cardinal principle is that the register is everything, and that except in cases of actual fraud on the part of the person dealing with the registered proprietor such person upon the registration of the title under which he takes from the registered proprietor has an indefeasible title against the entire world* (see *Tee Bee v Maruthamuthu* [1977] 2 MLJ 7and *Fels v Knowles* [1906] 26 NZLR 640). The concept of indefeasibility is, however, not defined in the NLC. It is worth quoting the terms in which Lord Wilberforce explained the concept in *Frazer v Walker & Ors* [1967] 1 AC 569, a Privy Council case on appeal from New Zealand:
>
> > The expression ('indefeasibility of title and interests') ... is a convenient description of the immunity from attack by adverse claim to the land of interest in respect of which ... a registered proprietor enjoys. This conception is central in the system of registration. It does not involve that the registered proprietor is protected against any claim whatsoever; ... there are provisions by which the entry on which he relies may be cancelled or corrected, or he may be exposed to claims in personam. These are matters not to be overlooked when a total description of his rights is required. But as registered proprietor, and while he remains such, no adverse claim (except as specifically admitted) may be brought against him.

[24] Selanjutnya, berdasarkan keterangan yang dibentangkan dalam kes ini, tidak menunjukkan apa-apa frod, misrepresentasi, pendaftaran hakmilik secara penipuan atau tidak teratur atau hakmilik diperolehi secara tidak sah di sisi undang-undang. Kesannya peruntukkan sub-s 340(2) Kanun Tanah Negara tidak terpakai dalam kes ini.

[25] Berbalik pula kepada kes pihak defendan, dinyatakan bahawa asas hak kepentingan defendan adalah Lot 937 yang didiami oleh defendan tersebut telah dibeli oleh bapa defendan, Wong Jeng Young dari Hung Kit Huen melalui perjanjian bertarikh 27 April 1976 yang mahkamah ini terima sebagai eksibit di bawah s 90 Akta Keterangan 1950. Tanah yang diduduki ini adalah dalam hartanah PT5406, HS(M)10677 tersebut.

[26] Berhubung perkara ini, keterangan dokumentar termasuk geran hakmilik hartanah tersebut serta latarbelakang pemilikannya tidak ada

menunjukkan bahawa Hung Kit Huen adalah pemilik mana-mana bahagian hartanah berkenaan.

[27] Nama Lam Sum Looi yang dikatakan bahawa Lot 937 tersebut dibeli oleh Hung Kit Huen dari beliau juga tidak dinyatakan dalam geran hakmilik hartanah tersebut. Keterangan lisan juga menunjukkan Hung Kit Huen tidak pernah menduduki rumah kayu yang dibina atas tanah berkenaan kerana dihalang oleh pemilik asalnya Wong Kit dan anak-anak serta seterusnya oleh plaintif ketiga atas dasar tanah berkenaan bukan milik Hung Kit Huen.

[28] Plaintif ketiga juga telah menasihati bapa defendan untuk tidak membeli tanah berkenaan dari Hung Kit Huen tetapi tidak diambil perhatian oleh beliau.

[29] Sehubungan itu, Hung Kit Huen yang bukan pemilik berdaftar kepada mana-mana bahagian hartanah tersebut tidak berhak untuk menjual mana-mana bahagian hartanah itu kepada bapa defendan. Oleh itu perjanjian jual beli bertarikh 27 April 1976 antara Hung Kit Huen dan bapa defendan adalah tidak sah.

[30] Selain itu perjanjian tersebut dimasuki dengan Hung Kit Huen yang bukan merupakan pemilik mana-mana bahagian hartanah tersebut, perjanjian yang ditandatangani ini juga telah menafikan hak yang tidak boleh sangkal oleh pemilik berdaftar hartanah tersebut menurut sub-s 340(1) Kanun Tanah Negara.

[31] Mahkamah Agong dalam kes *Chung Khiaw Bank Ltd v Hotel Rasa Sayang Sdn Bhd & Anor* [1990] 1 MLJ 356 ada menjelaskan seperti berikut:

> Paragraphs (a), (b) and (e) of s 24 of the Contracts Act 1950 should be read disjunctively. Section 24 of the Contracts Act 1950 *explicit and that if an agreement is forbidden by law or prohibited by law or of such nature that it would defeat the law, that agreement is unlawful and void*. If the agreement is prohibited by law or forbidden by law or of such nature that it would defeat the law then the question of public policy does not arise at all. The question of public policy arises only in para (e) where the court considers an agreement to be immoral or otherwise opposed to public policy.

[32] Sehubungan itu juga, perjanjian bertarikh 27 April 1976 yang menafikan kesan dan pemakaian sub-s 340(1) Kanun Tanah Negara adalah perjanjian yang tidak sah di bawah s 24 Akta Kontrak 1950.

[33] Perjanjian ini juga, setelah ditandatangani, tidak dapat dilaksanakan dan adalah tidak sah menurut peruntukan sub-s 57(1) dan (2) Akta Kontrak 1950 yang menyatakan:

(1) An agreement to do an act impossible in itself is void.

(2) A contract to do an act which, after the contract is made, becomes impossible, or by reason of some event which the promisor could not prevent, unlawful, becomes void when the act becomes impossible or unlawful.

[34] Berhubung peruntukan sub-s 57(2) ini, adalah bersesuaian dirujuk penjelasan Hakim Malik Ishak dalam kes *Punca Klasik Sdn Bhd v All Persons in Occupation of the Wooden House Erected on a Portion of Land Held Under Grant No 26977 for Lot 4271 in the Township of Johor Bahru, Johor and another action (No 2)* [1996] 5 MLJ 92; [1995] 4 BLJ 337, yang menyatakan:

> Section 57(2) of the Contracts Act 1950 enacts the doctrine in the following terms:
>
> > A contract to do an act which, after the contract is made, becomes impossible, or by reason of some event which the promisor could not prevent, unlawful, becomes void when the act becomes impossible or unlawful.
>
> Since the plaintiffs are now the registered proprietors of the land and they were not parties to the agreements, those agreements must in law be considered frustrated. The frustration can be appreciated if one bears in mind that the signatories of the agreements intended to transfer certain parts of the alienated land which as explained earlier would be prohibited by s 214(1)(a) of the NLC.

[35] Hung Kit Huen, iaitu bapa defendan, seterusnya defendan dan keluarganya juga tidak mempunyai hak atau kepentingan ekuiti terhadap hartanah berkaitan berdasarkan s 48 Kanun Tanah Negara. Mahkamah Rayuan dalam kes *Orang-Orang Yang Tidak Dikenali Yang Menduduki Atas Tanah Geran No SP 1642, Portion No 3, (dikenali sebagai Kampung Baru Pulau Tiga, Sungai Layar) Mukim Sungai Petani, Daerah Kuala Muda, Kedah v Dato' Seri M Mahadevan a/l A Mahalingam* [2018] MLJU 302 ada menjelaskan pemakaian s 48 ini seperti berikut:

> [29] The Respondent, being the registered proprietor of the land, has obtained *indefeasibility of title* under s 340 of the National Land Code 1965 ('the NLC').
>
> [30] Furthermore, s 48 of the NLC provides as follows:
>
> > 48 No adverse possession against the State.
> >
> > No title to State land shall be acquired by possession, unlawful occupation under any licence for any period whatsoever.
>
> [31] By virtue of s 48 of the NLC, the appellants have no title to the land arising from adverse possession or unlawful occupation of the land.

[36] Berdasarkan penilaian fakta dan undang-undang, defendan telah menduduki hartanah secara tidak sah dan oleh itu tidak dilindungi oleh

undang-undang dan tidak mempunyai ekuiti terhadap hartanah yang diduduki tersebut.

[37] Ini diputuskan juga dalam kes *Tetuan Tokoyaki Property Sdn Bhd v Sam Kok Sang @ Tham Sow Seng & Ors* [2001] 1 MLJ 585, seperti berikut:

> (2) *An illegal squatter has no protection in law or in equity to enable him to claim a right to live or continue to live or occupy the said lot which the plaintiffs as the registered owners are entitled and have every right to evict the first defendant by summary procedure.* Merely erecting a building unlawfully on the plaintiffs' lot and occupying is not sufficient to create any right or equiry against the rightful owner of the said lot who is protected by title. The first defendant has also no protection in equity because s 48 of the National Land Code 1965 (see p 596E–F, H).

[38] Selain itu, bukti pembayaran cukai tanah atau cukai pintu oleh defendan dalam kes ini tidak membuktikan defendan mempunyai hak atau kepentingan ekuiti terhadap hartanah yang diduduki oleh plaintif. Berhubung perkara ini, saya bersependapat dengan hakim dalam kes *Tetuan Tokoyaki* yang memutuskan:

> (3) Mere payment of assessment for the first defendant's house does not impliedly give him the permission or consent to continue to live on the said lot as the charges of assessment is imposed by the local authority because ss 127 and 163(1) of the Local Government Act 1976 empowers the local authority to impose charges. These charges are imposed by the local authority because there is a building constructed within the jurisdiction of the local authority.

[39] Disamping itu, walaupun defendan dikatakan telah lama mendiami hartanah tersebut, ianya tidak menghalang tindakan pemilik berdaftar mengambil tindakan dan isu had masa tidak timbul seperti dinyatakan di bawah s 34 Kanun Tanah Negara seperti berikut:

> Adverse possession of land for any length of time whatsoever shall not constitute a bar to the bringing of any action for the recovery thereof by the proprietor or any person or body entitled to any interest therein, and accordingly, the Limitation Act 1953, shall in no circumstances operate to extinguish any title to or interest in land.

[40] Perkara yang sama juga telah dinyatakan dalam kes *Immetec Sdn Bhd v Yong Tai Hoong & Anor* [1995] 1 MLJ 390; [1994] 4 CLJ 692 iaitu seperti berikut:

> Having regard to the submissions from both the learned counsel, my considered view is that under s 340 of the National Land Code 1965 ('the NLC'), the indefeasibility of title of a registered owner is assured. The plaintiff became the registered owner of the land in 1987. Prior to that, the land was owned by the government. There is no evidence to support the defendants' claim that the previous owner has given them permission to remain on the plaintiff's land. *The fact that the*

defendant has been staying and occupying the premises for the last 40 years does not affect the title of the plaintiff as the registered owner because the defendants cannot claim adverse possession. Section 341 of the National Land Code provides as follows:

> Adverse possession of land for any length of time whatsoever shall not constitute a bar to the bringing of any action for the recovery thereof by the proprietor or any person or body en titled to an interest therein, and accordingly, the Limitation Ordinance 1953, shall in no circumstances operate to extingiuishe any title to, or interest in land.

[41] Saya juga mendapati tidak timbul isu pemakaian doktrin res judicata dalam kes ini kerana kes ini tidak pernah dibicarakan dan diputuskan oleh mana-mana mahkamah sebelum ini.

[42] Berhubung isu ini, adalah sesuai rujukan dibuat kepada kes Mahkamah Agong, *Kandiah Peter v Public Bank Bhd* [1994] 1 MLJ 119; [1993] 2 AMR 49, yang menjelaskan:

> The doctrine of res judicata, cause of action estoppels and issue estoppels can apply if there has been a final judgment or decree as a result of the earlier proceedings. As foreclosure proceedings do not result in a final judgment or decree, the doctrines of res judicata, cause of action estoppels and issue estoppels are not applicable.

KESIMPULAN

[43] Berdasarkan huraian di atas, saya dapati plaintif-plaintif telah berjaya membuktikan kes terhadap defendan pada imbangan kebarangkalian. Sehubungan itu, tuntutan plaintif-plaintif seperti berikut adalah dibenarkan:

(a) perintah milikan kosong diberikan kepada plaintif-plaintif terhadap hartanah yang diduduki oleh defendan iaitu yang beralamat Lot 937, Jalan Jambu Berasa 3, Mukim Batu 3, Mukim Batu, Jinjang Selatan, Kuala Lumpur;

(b) lebenaran kepada bailif untuk memasuki hartanah yang didiami oleh defendan bagi melaksanakan perintah mahkamah ini;

(c) ganti rugi dibayar oleh defendan kepada plaintif-plaintif yang ditafsirkan oleh timbalan pendaftar; dan

(d) kos RM15,000 dibayar oleh defendan kepada plaintif-plaintif dan kos adalah tertakluk kepada bayaran fi alokatur.

[44] Seterusnya, memandangkan saya telah memutuskan, antaranya, perkara-perkara berikut:

(a) perjanjian bertarikh 27 April 1976 antara Hung Kit Huen dan bapa defendan, Wong Jing Young adalah tidak sah; dan

A (b) defendan tidak mempunyai hak atau kepentingan ekuiti terhadap hartanah yang diduduki defendan,

maka kesannya juga adalah tuntutan balas defendan adalah tidak berasas atau tidak dapat dibuktikan dan adalah ditolak.

B

Tuntutan plaintif-plaintif dibenarkan; tuntutan balas defendan ditolak.

Dilaporkan oleh Izzat Fauzan

C

D

E

F

G

H

I